

**ANGELO PERFETTO**  
A R C H I T E T T O

# **TRIBUNALE DI LARINO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**dei beni della Ditta**  
**“ATHENA S.R.L.” con sede in Petacciato**  
**Proc. Fall. n° 14/2012**

**(N° 2 LOTTI)**

**IL C.T.U.**  
**Arch. Angelo Perfetto**

**IL PIÙ PROBABILE VALORE ATTUALE DI NUMERO 14 LOTTI DI TERRENO E NUMERO 8 LOTTI DI TERRENO, SITI RISPETTIVAMENTE NEI COMUNI DI MAFALDA (CB) E SAN GIOVANNI LIPIONI (CH), DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ATHENA S.R.L. CON SEDE IN PETACCIATO (CB).**

**1. - PREMESSA**

All'indomani della nomina del Dott. Ernesto D'Elisa quale Curatore fallimentare, della Ditta Athena S.r.l, con sede in Petacciato (CB), subentrato al Dott. Maurizio Canfora, nell'anno 2019, lo scrivente ha collaborato fattivamente, con numerose ricerche e con schede tecniche ecc., coadiuvando tecnicamente lo stesso Dott. Ernesto D'Elisa, il quale ha concluso alcune vendite del patrimonio immobiliare della fallita Athena S.r.l. In data 31 maggio 2021, il Dott. Ernesto D'elisa, inviava una PEC, allo scrivente CTU, nella quale chiedeva di valutare, ovvero rivalutare, gli ultimi terreni rimasti ed intestati alla fallita Athena S.r.l. Quindi, i terreni oggetto della presente relazione sono:

- 1) Terreni censiti al Fg. 1 Part.lle 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121 (UTE di Campobasso), siti nel Comune di Mafalda (CB);
- 2) Terreni censiti al Fg. 8 Part.lle 276, 377, 385, 412, 415, 417, 418 e 419 (UTE di Campobasso), siti nel Comune di san Giovanni Lipioni (CH).

Al contempo il Dott. D'elisa, chiedeva, oltre alla valutazione (rivalutazione) e costituzione di lotti di vendita, allo scrivente di acquisire la documentazione IPO-CATASTALE occorrente (tranne quella già acquisita).

Per i quesiti formulati, si rinvia alla relazione precedente firmata dallo scrivente, in forma di BOZZA/FINALE, in data 19.10.2016.

## 2. – I TERRENI DA VALUTARE SITI IN MAFALDA


I terreni oggetto della presente procedura, con destinazione catastale prettamente agricola, così come risulta dal “Certificato di destinazione urbanistica”, richiesto dallo scrivente, presso il Comune di Mafalda (CB), in data 10.06.2021 e rilasciato dallo stesso Comune in data 29.06.2021; sono distinti presso il Catasto dei Terreni di Campobasso, ai rispettivi Fogli e Particelle di seguito elencati del Comune di Mafalda [si vedano gli allegati A e B (Stralci di Mappa Catastale)]:

<b>COMUNE DI MAFALDA (Catasto dei Terreni)</b>									
***	<b>Dati identific.</b>		<b>Dati di classamento</b>						
**	**	**	**	**	<b>Superficie (mq)</b>			<b>Reddito in Euro</b>	
N°	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Ha	Are	Cent.	Dominicale	Agrario
<u>1</u>	1	15	Seminativo	1	00	24	20	10,00	6,87
<u>2</u>	1	76	Seminativo	1	00	00	30	0,12	0,09
<u>3</u>	1	110	Vigneto	1	00	00	90	1,21	0,67
<u>4</u>	1	111	Vigneto	1	00	13	30	17,86	9,96
<u>5</u>	1	112	Seminativo	1	00	17	70	7,31	5,03
<u>6</u>	1	113	Seminativo	1	00	19	10	7,89	5,43
<u>7</u>	1	114	Seminativo	1	00	54	00	22,31	15,34
<u>8</u>	1	115	Pascolo	1	00	02	50	0,19	0,10
<u>9</u>	1	116	Pascolo	1	00	00	30	0,02	0,01
<u>10</u>	1	117	Pascolo	1	00	07	50	0,58	0,31
<u>11</u>	1	118	Pascolo	1	00	02	00	0,15	0,08
<u>12</u>	1	119	Pascolo	1	00	01	30	0,10	0,05
<u>13</u>	1	120	Pascolo	1	00	00	40	0,03	0,02
<u>14</u>	1	121	Pascolo	1	00	08	70	0,67	0,36
<b>TOTALE SUPERFICIE FOGLIO 8</b>					<b>01</b>	<b>52</b>	<b>20</b>		

**La superficie totale delle Particelle è di mq 15.220,00.**

**Intestazione attuale ed esatta:** i terreni oggetto della presente valutazione risultano essere attualmente intestati: alla “ATHENA S.r.l.” per la quota di 1/1 dell’intero per il diritto di proprietà. I terreni in esame, da una verifica eseguita dallo scrivente, non sono condotti da alcuno e sono lasciati totalmente incolti.

**Coerenze:** le coerenze sono elencate da Nord procedendo in senso orario. Esse sono considerate globalmente per tutti i terreni singoli, ovvero raggruppati, e sono le seguenti:

1) **Fg. 1 P.lle 121, 120, 119, 118, 15, 117, 116, 115, 112, 113, 114, 111 e 110** (tutte contigue), proprietà 

2) **Fg. 1 P.lla 76**, proprietà 

**Situazione urbanistica:** secondo il “Certificato di destinazione urbanistica” rilasciato dal Comune di Mafalda in data 29.06.2021 (allegato alla presente relazione, con la rispettiva richiesta del sottoscritto), i terreni censiti al Foglio 1 Part.lle 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121 ricadono, secondo il P.d.F. vigente dello stesso Comune di Mafalda, nella Zona omogenea “E - Zona Agricola”.

## 2.1. – DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

**Provenienza e titolarità dei beni:** nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, l’immobile innanzi descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità (trascrizioni a favore e contro) - si specifica, altresì,

che il pignoramento effettuato si intende esteso a tutte le accessioni, pertinenze, adiacenze, diritti, ragioni, servitù, costruzioni erette e/o da erigere relative agli immobili di seguito indicati -:

-I terreni in esame sono stati acquistati direttamente dalla ditta Pasquarella S.r.l., con sede in Petacciato in data anteriore al ventennio in esame (per i terreni censiti al Fg. 1 P.lla 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 12 del Comune di Mafalda);

-Trascrizione a favore di Pasquarella S.r.l., C. F. 00066400706, contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Bafunno Andrea di San salvo (CH), stipulato in data 09.09.2008 con numero di Rep. 47527/12318, e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 22/09/2008 al n. 17720 del Reg. generale ed al n. 8645 del Reg. particolare, inerente il terreno censito al Fg. 1 P.lla 15 del Comune di Mafalda;

-Trascrizione a favore di ATHENA S.r.l., C. F. 00066400706, contro il Pasquarella S.r.l., C. F. 00247720691, per il mutamento di denominazione o ragione sociale, stipulata tramite atto notarile pubblico in data 24.02.2012 con numero di repertorio n. 3966/2869 e trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 14/03/2012 al n. 2565 del Reg. generale ed al n. 2081 del Reg. particolare, inerente i terreni censiti al Fg. 1 P.lla 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 12 del Comune di Mafalda.

**Gravami, nei riguardi degli immobili in oggetto, alla data della presente relazione, relativamente alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie, presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso e di Chieti (iscrizioni e trascrizioni contro):**

-Atto giudiziario, decreto di ammissione di concordato preventivo (cod. atto 603) a favore di Concordato preventivo Athena S.r.l. in liquidazione, contro ATHENA S.r.l. in liquidazione, C. F. 00066400706, **per la quota di possesso di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà**, stipulato dal Tribunale di Larino in data 09/05/2012 con numero di repertorio n. 509 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 05.06.2012 al n. 5751 del Reg. generale ed al n. 4669 del Reg. particolare, inerente i terreni censiti al Fg. 1 P.lla 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 12 del Comune di Mafalda;

-Sentenza dichiarativa di fallimento (cod. atto 617) a favore di Massa Creditori ATHENA S.r.l. in liquidazione, contro ATHENA S.r.l. in liquidazione, C. F. 00066400706, **per la quota di possesso di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà**, dichiarata con atto giudiziario del Tribunale di Larino in data 14.12.2012 con numero di repertorio n° 14 e trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 29.01.2013 al n° 1125 del Reg. generale ed al n° 886 del Reg. particolare, inerente i terreni censiti al Fg. 1 P.lla 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 12 del Comune di Mafalda.

## 2.2. - DESCRIZIONE DELLA ZONA (COMUNE DI MAFALDA)

Piccolo Comune povero di circa 1200 abitanti, situato su una altura lungo la vallata del fiume Trigno, alla sua destra. Dista circa 15 Km dalla costa ed è raggiungibile per mezzo della SS n° 650 (Fondovalle Trigno), oltre che dalla SP n° 81 e dalla SS n° 157, che lo collega al più grande centro molisano di Montenero di Bisaccia. Negli ultimi anni, il Comune di Mafalda, ha operato una politica contro il progressivo abbandono, da parte dei giovani, della città

di residenza, facendo crescere il paese stesso, con l'adozione di un Piano PEEP e con un secondo Piano PIP. Infatti, da pochi anni, il progressivo impoverimento demografico ha registrato una battuta d'arresto, anzi, il Comune ha leggermente incrementato la sua popolazione residente.

Il suo territorio, ha caratteristiche morfologiche ed altimetriche collinari; si presta alla coltivazione di vigneti ma soprattutto di uliveti, con un prodotto buono. Si trovano, anche, in abbondanza funghi e tartufi.

**Ubicazione:** tutti i quattordici piccoli lotti analizzati sono ubicati nell'agro del Comune di Mafalda in C.da Piano del Mulino Canzano s.n.c.; essi sono, inoltre situati in prossimità della Zona industriale (Nucleo industriale) dello stesso Comune di Mafalda. Sono localizzati tra la SS650 ed una strada di penetrazione che conduce verso Sud, nel Comune di Mafalda (circa 6000 metri), e verso Est, nel più grande Comune di Montenero di Bisaccia (circa 5000 metri). Le zone sono tutte prettamente agricole, totalmente isolate dal resto del paese; i fondi hanno forma varia; sono in piano o in leggerissimo pendio e godono di una buona esposizione e panoramicità. In questa zona, se si esclude la presenza della rete viaria, di quella idrica ed elettrica, sia l'urbanizzazione primaria che quella secondaria risultano totalmente inesistenti.

### 2.3. – VALUTAZIONI, MOTIVAZIONI E CONSIDERAZIONI GENERALI

La stima del valore dei terreni è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo; tali criteri sono i seguenti:

-considerazione, mediate, dei V.A.M. (Valore Agricolo Medio) riferiti all'anno 2018 e valevoli anche per l'anno 2020/2021, art. 16 della Legge 22.10.1971 n° 865 modificato dall'art. 14 della Legge 10/1977;

-andamento del locale mercato immobiliare, per quanto concerne gli appezzamenti agricoli, che ad oggi è leggermente in ribasso, in dette zone, dovuto in specialmente alla crisi agricola che comunque investe, in questo momento storico, tutta l'Italia;

-considerazione che i terreni del Fg. 1 sono vicini tra loro, il che non fa altro che aumentare, seppur leggermente il valore dei terreni oggetto di stima.

In fase di vendita dei terreni agricoli considerati, potranno verificarsi variazioni, sia in più che in meno rispetto ai valori che verranno indicati nella presente stima: ciò potrebbe essere conseguenza dell'attuale andamento del mercato immobiliare dei terreni agricoli nelle zone in esame.

#### *Il mercato immobiliare in zona.*

Attualmente il mercato immobiliare per aree simili non offre spunti validi ed interessanti, però si sono verificate, negli ultimi tempi, vendite, con prezzi da ritenersi sotto la media, da un punto di vista economico; è da aggiungere, inoltre, che il mercato è alquanto irregolare e risente della situazione generale, a volte, positiva a volte negativa, in cui versa il paese.

#### *L'indagine svolta dallo scrivente in zona.*

I valori stimati, oltre a provenire da informazioni molto accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato immobiliare, essi, quindi, vengono stimati con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località considerate alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo



degli immobili; inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni *in situ* per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche riferimento alla “Rivista dell’Agenzia del Territorio”, edita dalla stessa “Agenzia” che gestisce l’U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch’esso dalla Agenzia del Territorio, ed alla ”Rivista del Consulente Tecnico” (edita dalla Casa Editrice Maggioli).

Da tali informazioni, e sulla base di quanto sin qui detto, si può concludere affermando che i prezzi per terreni aventi caratteristiche analoghe a quelli trattati, con destinazione di P.d.F. agricola, come in effetti sono, con cultura a seminativo (mq 11.530), a vigneto (mq 1420) e a pascolo (mq 2270) si possono sinteticamente stimare fra gli Euro 1,1 al mq e gli Euro 2.00 al mq e quindi Euro 1,55/mq. Nella seguente valutazione i prezzi verranno uniformati per una compensazione totale dei costi e per la vicinanza o l’adiacenza dei terreni in narrativa considerandoli, da un punto di vista di economico, simili.

Valutazione dei terreni:

1- 15.220,00 mq x 1,55 €/mq = 23.591,00

**TOTALE EURO 23.591,00**

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dei terreni stimati nella presente relazione, tutti siti in agro del Comune di Mafalda, e censiti presso il Catasto dei Terreni di Campobasso al Fig. 1 Part. 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121, del Comune di Mafalda, di proprietà della società Athena S.r.l., ed oggetto della presente stima è: Euro 23.591,00.

### **3. – I TERRENI DA VALUTARE SITI IN SAN GIOVANNI LIPIONI**

I terreni oggetto della presente procedura con destinazione catastale prevalentemente agricola, **sono destinati invece ad Aree per l'Artigianato e la piccola industria (Zona D)**, come risulta dal “Certificato di destinazione urbanistica”, richiesto dallo scrivente e rilasciato dal Comune di San Giovanni Lipioni (CH) in data 20.04.2016; essi sono distinti presso il Catasto dei Terreni di Chieti, ai rispettivi Fogli e Particelle di seguito elencati del Comune di San Giovanni Lipioni in provincia di Chieti [si veda l'allegato C (Stralcio di Mappa Catastale)]:

<b>COMUNE DI SAN GIOVANNI LIPIONI (Catasto dei Terreni)</b>									
***	<b>Dati identific.</b>		<b>Dati di classamento</b>						
**	**	**	**	**	<b>Superficie (mq)</b>			<b>Reddito in Euro</b>	
N°	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Ha	Are	Cent.	Dominicale	Agrario
<u>1</u>	8	376	Fabb. Rurale	-	00	00	24	-	-
<u>2</u>	8	377	Sem. Irr. Arbor.	U	00	05	00	2,07	1,42
<u>3</u>	8	385	Incolt. Prod.	U	00	06	80	0,07	0,04
<u>4</u>	8	412	Bosco ceduo	2 <sup>a</sup>	00	03	20	0,17	0,10
<u>5</u>	8	415	Incolt. Prod.	U	00	09	00	0,09	0,05
<u>6</u>	8	417	Seminativo	3 <sup>a</sup>	00	01	30	0,17	0,13
<u>7</u>	8	418	Seminativo	3 <sup>a</sup>	00	04	90	0,63	0,51
<u>8</u>	8	419	Seminativo	3 <sup>a</sup>	00	10	40	1,34	1,07
<b>TOTALE SUPERFICIE FOGLIO 8</b>					<b>0</b>	<b>40</b>	<b>84</b>		

**La superficie totale delle Particelle è di mq 4.084,00.**

**Intestazione attuale ed esatta:** i terreni oggetto della presente valutazione risultano essere attualmente intestati: alla “ATHENA S.r.l.” per la quota di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà. I terreni in esame, da una verifica eseguita dallo scrivente, non sono condotti da alcuno e sono lasciati totalmente incolti.

### 3.1. – DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

**Provenienza e titolarità dei beni:** nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile innanzi descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità (trascrizioni a favore e contro) - si specifica, altresì, che il pignoramento effettuato si intende esteso a tutte le accessioni, pertinenze, adiacenze, diritti, ragioni, servitù, costruzioni erette e/o da erigere relative agli immobili di seguito indicati -:

-I terreni in esame sono stati acquistati direttamente dalla ditta Pasquarella S.r.l., con sede in Petacciato in data ante ventennio in esame;

-Trascrizione a favore di Pasquarella S.r.l., C. F. 00066400706, contro Fratelli Pasquarella S.a.s., C. F. 00247720691, per il mutamento di denominazione o ragione sociale, stipulata tramite atto notarile privato e per la trascrizione degli immobili elencati e censiti al Fg. 8 P.lla 412, 417, 415, 418, 419, 385, 376 e 377 del Comune di San Giovanni Lipioni, trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 17/12/1987, variata in data 08.06.2004 al n. 1729 del Reg. generale ed al n. 14677 del Reg. particolare;

-Trascrizione a favore di ATHENA S.r.l., C. F. 00066400706, contro il Pasquarella S.r.l., C. F. 00247720691, per il mutamento di denominazione o ragione sociale, stipulata tramite atto notarile pubblico in data 24.02.2012 con numero di repertorio n. 3966/2869 e trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 08/03/2012 al n. 4590 del Reg. generale ed al n. 3647 del Reg. particolare, inerente i terreni censiti al Fg. 8 P.lla 412, 417, 415, 418, 419, 385, 376 e 377 del Comune di San Giovanni Lipioni.


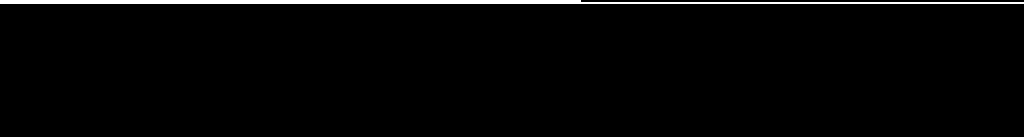
**Gravami, nei riguardi degli immobili in oggetto, alla data della presente relazione, relativamente alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie,**

**presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso e di Chieti (iscrizioni e trascrizioni contro):**

-Atto giudiziario, decreto di ammissione di concordato preventivo a favore di Massa Creditori ATHENA S.r.l. in liquidazione, contro ATHENA S.r.l. in liquidazione, C. F. 00066400706, **per la quota di possesso di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà**, stipulato dal Tribunale di Larino in data 09/05/2012 con numero di repertorio n. 509/1 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 08.06.2012 al n. 9783 del Reg. generale ed al n. 7636 del Reg. particolare, inerente i terreni censiti al Fg. 8 P.lla 412, 417, 415, 418, 419, 385, 376 e 377 del Comune di San Giovanni Lipioni;

-Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa Creditori ATHENA S.r.l. in liquidazione, contro ATHENA S.r.l. in liquidazione, C. F. 00066400706, **per la quota di possesso di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà**, dichiarata con atto giudiziario del Tribunale di Larino in data 14.12.2012 con numero di repertorio n° 14/1 e trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 01.02.2013 al n° 2152 del Reg. generale ed al n° 1779 del Reg. particolare, inerente i terreni censiti al Fg. 8 P.lla 412, 417, 415, 418, 419, 385, 376 e 377 del Comune di San Giovanni Lipioni.

Coerenze nel Comune di San Giovanni Lipioni (CH): le coerenze sono elencate da Nord procedendo in senso orario; esse sono considerate globalmente per tutti i terreni singoli, ovvero raggruppati, e sono le seguenti:

1) Fg. 8 P.lla 415, 417, 419 e 418, proprietà   


2) Fg. 8 P.lla 412, proprietà



3) Fg. 8 P.lla 376 e 377, proprietà aliena (Part. 375), proprietà aliena (Part. 373) e proprietà aliena (Part. 379);

4) Fg. 8 P.lla 385, proprietà aliena (Part. 382), proprietà aliena (Part. 384) e proprietà Part. 386.

**Situazione urbanistica:** in relazione al “Certificato di destinazione urbanistica” rilasciato dal Comune di San Giovanni Lipioni in data 20.04.2016 (allegato alla presente relazione), i terreni censiti **alle Part. 376, 377, 385, 412, 415, 417, 418 e 419 del Fg. 8**, ricadono, secondo il P.R.G., dello stesso Comune di San Giovanni Lipioni, nella Zona omogenea “**D-Aree per l’Artigianato e la Piccola Industria**”. La Zona omogenea “D” ha le seguenti prescrizioni urbanistiche (esse vengono trascritte integralmente).

**Zona D - Aree per l’Artigianato e la piccola industria:**

La Zona D è destinata ad impianti ed attrezzature per le attività artigianali, industriali e assimilate. Sono tutte escluse le costruzioni non direttamente connesse al ciclo produttivo, fatta eccezione per le abitazioni del personale e dei custodi.

**Nella zona in esame, quindi, è possibile costruire impianti e attrezzature per le attività artigianali, industriali e simili. Anche i terreni in narrativa, quindi, possono essere utilizzati per questo scopo.**

3.2 - DESCRIZIONE DELLA ZONA (COMUNE DI SAN GIOVANNI LIPIONI)

Piccolo Comune abruzzese, in provincia di Chieti, situato lungo la vallata del fiume Trigno, ma molto vicino alla regione Molise, con circa 210 abitanti. Esso sorge su un colle alla destra fiume. Dista circa 40 km dalla costa ed è raggiungibile per mezzo della SS n° 650 (Fondovalle Trigno). Il suo territorio, ha caratteristiche morfologiche ed altimetriche collinari; si presta alla coltivazione di vigneti ma soprattutto di uliveti, con un prodotto eccellente. Si trovano, anche, in abbondanza funghi e tartufi. Nel P.R.G., l'amministrazione Comunale ha inteso inserire delle aree per l'artigianato e la piccola industria, localizzate proprio sul fiume Trigno, il quale ha una vocazione per il prelievo di materiale lapideo.

**Ubicazione:** i lotti analizzati sono tutti ubicati nell'agro del Comune di San Giovanni Lipioni e sono situati in località Svincolo F.V. Trigno/San Giovanni Lipione; con precisione i terreni occupano la zona compresa tra il Fiume Trigno e la Strada Fondovalle del Trigno (SS n° 650).

I fondi hanno tutti forma varia, irregolare e leggermente scoscesi, godono di una buona esposizione e panoramicità. In queste zone, **tutte prettamente agricole ed isolate dal resto del paese**, se si esclude la presenza della rete viaria, di quella idrica ed elettrica, sia l'urbanizzazione primaria che quella secondaria risultano totalmente inesistenti.

### 3.3. – VALUTAZIONI, MOTIVAZIONI E CONSIDERAZIONI GENERALI

La stima del valore dei terreni è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo; tali criteri sono i seguenti:

-considerazione, mediate, dei V.A.M. (Valore Agricolo Medio) riferiti all'anno 2085 e valevoli anche per l'anno 2020 e 2021, art. 16 della Legge 22.10.1971 n° 865 modificato dall'art. 14 della Legge 10/1977;

-andamento del locale mercato immobiliare, **per quanto concerne i terreni per l'artigianato e la piccola industria** che ad oggi è leggermente in ribasso, in dette zone, dovuto alla crisi economica che comunque investe, in questo momento storico, tutta l'Italia;

-considerazione che i terreni del Fg. 8 sono vicini tra loro, il che non fa altro che aumentare, seppur leggermente il valore dei terreni oggetto di stima.

In fase di vendita dei terreni agricoli considerati, potranno verificarsi variazioni, sia in più che in meno rispetto ai valori che verranno indicati nella presente stima: ciò potrebbe essere conseguenza dell'attuale andamento del mercato immobiliare dei terreni agricoli nelle zone in esame.

*Il mercato immobiliare in zona.*

Attualmente il mercato immobiliare per aree simili non offre spunti validi ed interessanti, però si sono verificate, negli ultimi tempi, vendite, con prezzi da ritenersi sotto la media, da un punto di vista economico; è da aggiungere, inoltre, che il mercato è alquanto irregolare e risente della situazione generale, a volte, positiva a volte negativa, in cui versa il paese.

*L'indagine svolta dallo scrivente in zona.*

I valori stimati, oltre a provenire da informazioni molto accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato immobiliare, essi, quindi, vengono stimati con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località considerate alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo

degli immobili; inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni *in situ* per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche riferimento alla “Rivista dell’Agenzia del Territorio”, edita dalla stessa “Agenzia” che gestisce l’U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch’esso dalla Agenzia del Territorio, ed alla ”Rivista del Consulente Tecnico” (edita dalla Casa Editrice Maggioli).

Da tali informazioni, e sulla base di quanto sin qui detto, si può concludere affermando che i prezzi per terreni aventi caratteristiche analoghe a quelli trattati, e destinati ad aree per l’artigianato e la piccola industria, proprio in questa zona del comune di San Giovanni Lipioni si possono sinteticamente stimare fra gli Euro 6,00 al mq e gli Euro 8,00 al mq e **quindi Euro 7,00/mq.**

Nella seguente valutazione i prezzi verranno uniformati per una compensazione totale dei costi e per la vicinanza o l’adiacenza dei terreni in narrativa considerandoli, da un punto di vista di economico, simili.

Valutazione dei terreni:

1- 4.084,00 mq x 7,00 €/mq = 28.588,00

**TOTALE EURO 28.588,00**

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dei terreni stimati nella presente relazione, tutti siti in agro del Comune di San Giovanni Lipioni, e censiti presso il **Catasto dei Terreni di Chieti al Fg. 8 Part. 376, 337, 385, 412, 415, 417, 418 e 419**, del Comune di San Giovanni Lipioni, di proprietà della società Athena S.r.l., ed oggetto della presente stima è: Euro 28.588,00.

#### **4. – CONCLUSIONI**

In merito ai quesiti posti dal Curatore fallimentare Dott. Ernesto D’Elisa, allo scrivente perito, si riassume quanto segue:



1- lo scrivente, raccolti i completi dati necessari, ha effettuato i sopralluoghi del caso, presso gli immobili in oggetto **formando n° 2 lotti**;

2- **sia la descrizione dei beni (terreni) e sia l'attuale stato di fatto, corrispondono esattamente** a quella contenuta negli atti contenuti presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso e di Chieti sezione "Catasto dei Terreni";

3- lo scrivente ha acquisito personalmente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso, la documentazione ipo-catastale inerente i terreni siti in agro del Comune di Mafalda; essa è stata descritta nei precedenti paragrafi 2.1, sotto la voce a **provenienza e titolarità dei beni e gravami**, ai quali si rimanda. **Si è verificata interamente detta documentazione**, di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., **e si afferma che vi è continuità nelle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e non esistono lacune nella documentazione ipotecaria e catastale ventennale.**

**I costi necessari per gli oneri giuridici** che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura (iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) sono stimati in circa Euro 1.048 (€ 524,00 per Mafalda ed € 524,00 per San Giovanni Lipioni).

**A conclusione della perizia si riassume, qui di seguito, una descrizione sommaria dei n° 2 lotti da porre in vendita e valutati nella presente relazione:**

**I LOTTO - Terreni**, ubicati nell'agro del Comune di Mafalda, alla c.da Piana del Mulino Canzano (Zona E – Agricola); tutti i fondi hanno forma varia, irregolare in piano ovvero in leggero pendio, però, godono di una buona esposizione e panoramicità; la superficie totale di tutti i terreni è di mq

15.220,00; le particelle interessate sono censite presso il Catasto Terreni di Campobasso al Fg. n. 1 con Part. 15, 76, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121, del Comune di Mafalda; tutti i terreni attualmente sono lasciati incolti; **quota di diritto pignorata pari a 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà, intestato alla Ditta Athena S.r.l. con sede in Petacciato; prezzo proposto a base d'asta Euro 23.591,00;**

**II LOTTO - Terreni**, ubicati nell'agro del Comune di San Giovanni Lipioni, in località Svincolo F.V. Trigno/San Giovanni Lipione; tutti i fondi hanno forma varia, irregolare in piano ovvero in leggero pendio, però, godono di una buona esposizione e panoramicità; la superficie totale di tutti i terreni è di mq 4.084,00; le particelle interessate sono censite presso il Catasto Terreni di Chieti al Fg. 8 Part. 376, 377, 385, 412, 415, 417, 418 e 419, del Comune di San Giovanni Lipioni; tutti i terreni attualmente sono lasciati incolti; **quota di diritto pignorata pari a 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà, intestato alla Ditta Athena S.r.l. con sede in Petacciato; prezzo proposto a base d'asta Euro 28.588,00.**

**La presente relazione, insieme ai suoi allegati, viene depositata in un unico originale per il Tribunale oltre una copia della stessa per il Curatore del Fallimento, Dott. Ernesto D'Elisa.** Si depositano, inoltre, gli allegati A, B e C (stralci di Mappa catastali), numero 2 Certificati di Destinazione Urbanistica, rispettivamente dei Comuni di Mafalda e San Giovanni Lipioni, numero due visure aggiornate dei terreni siti in agro dei Comuni di Mafalda e San Giovanni Lipioni (n° 5 fogli) **tutta la documentazione IPOTECARIA E CATASTALE (documentazione ipocatastale ventennale), così come richiesto dal Sig. Giudice Delegato Dott.**

**Rinaldo d'Alonzo, acquisita personalmente dallo scrivente (con ricerche di più giorni), presso la Conservatoria dei RR.II. CAMPOBASSO, oltre le mappe censuarie dei cespiti in oggetto, di proprietà della ditta Athena S.r.l., con sede in Petacciato, un "CD-ROM", contenente la relazione e tutti gli allegati in formato digitale. Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n° 18 pagine dattiloscritte oltre tutti gli allegati. Esternando la propria gratitudine per la fiducia accordatagli lo scrivente perito resta a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.**

Termoli, lì 02.11.2021

Il C.T.U.

Arch. Angelo Perfetto